

Garching an der Alz / Wald an der Alz

# A magnificent rarity and unique beauty! A Tuscan-style villa with park-like gardens.

*Property ID: 22338006-04*



**PURCHASE PRICE: 1.189.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 2.626 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## At a glance

Property ID	22338006-04	Purchase Price	1.189.000 EUR
Living Space	ca. 255 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Modernisation / Refurbishment	2012
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1995	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	5 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	73.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	06.07.2032	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



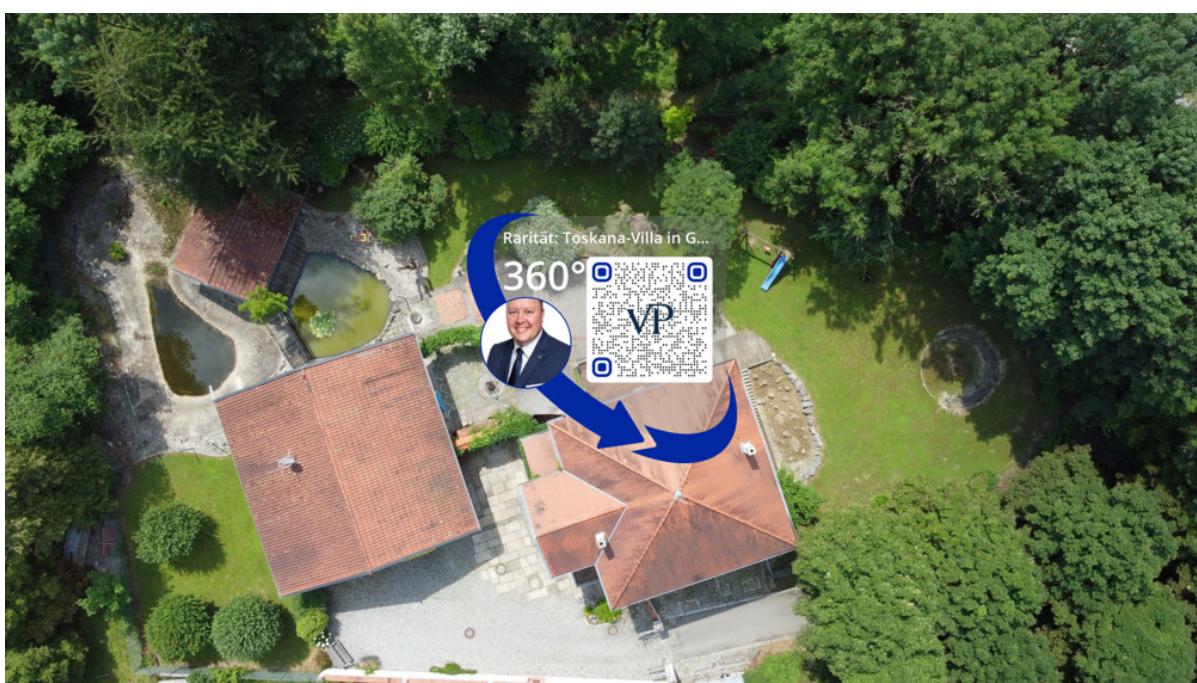
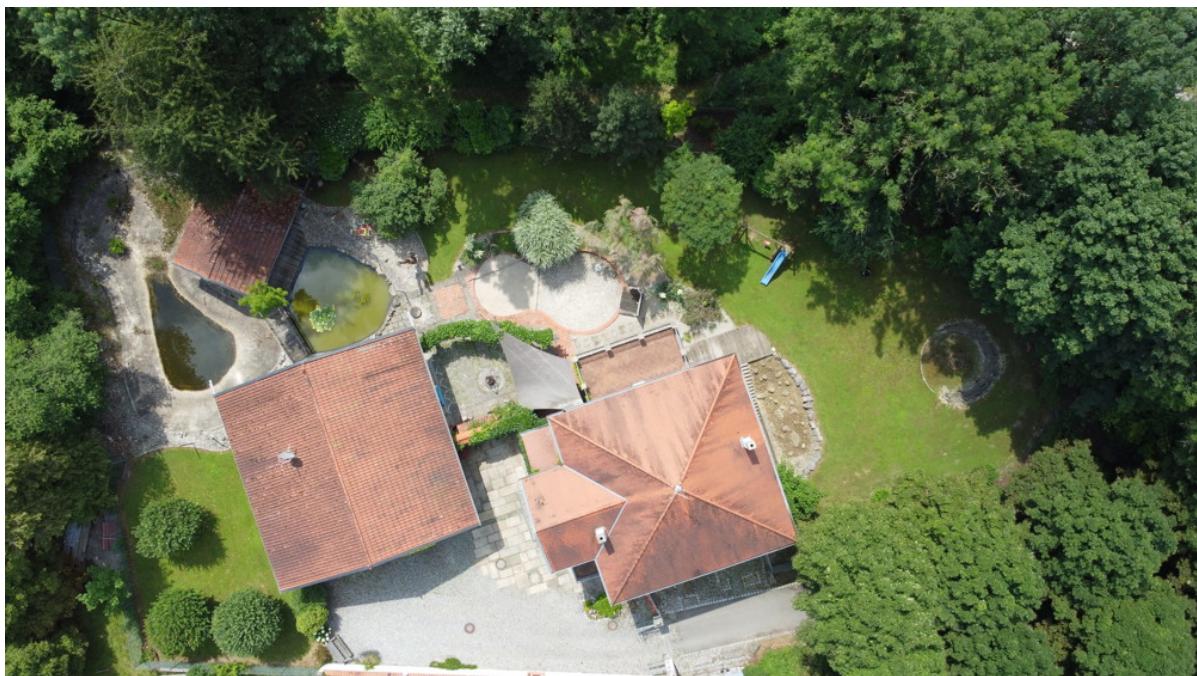
Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



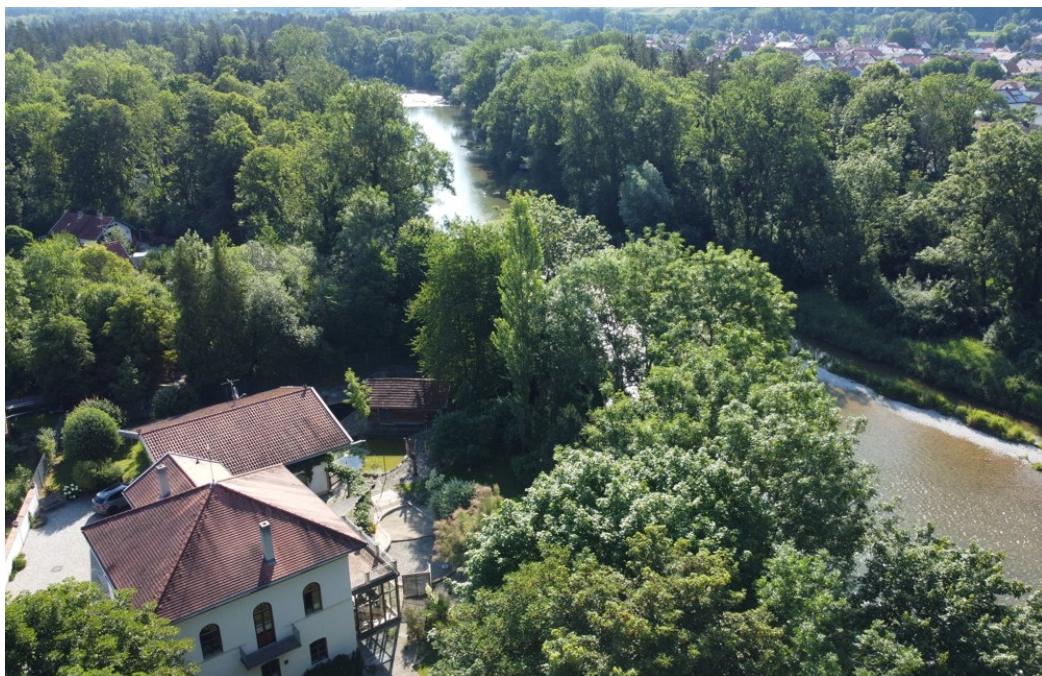
Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## The property



Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

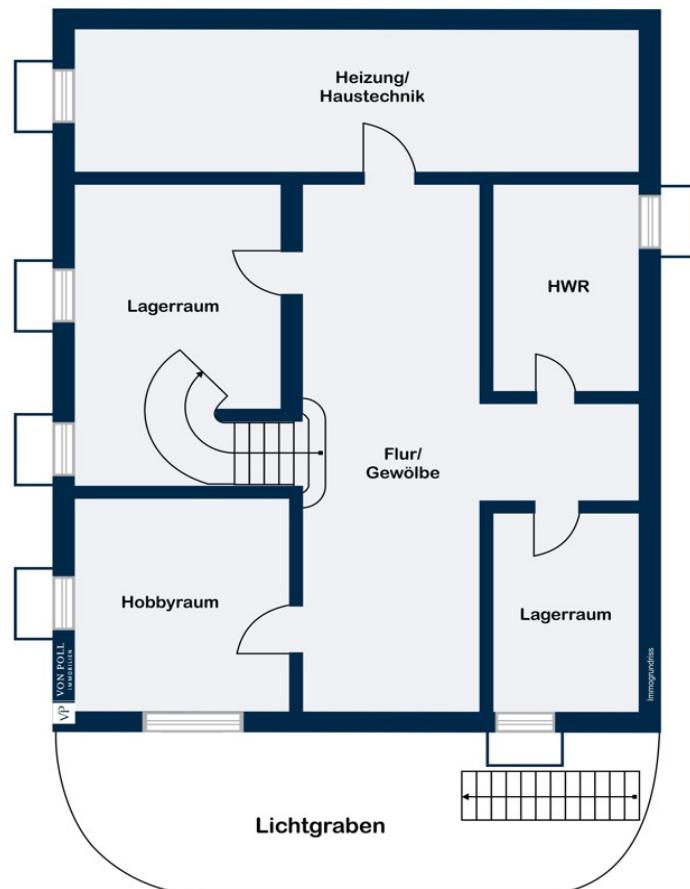
## The property

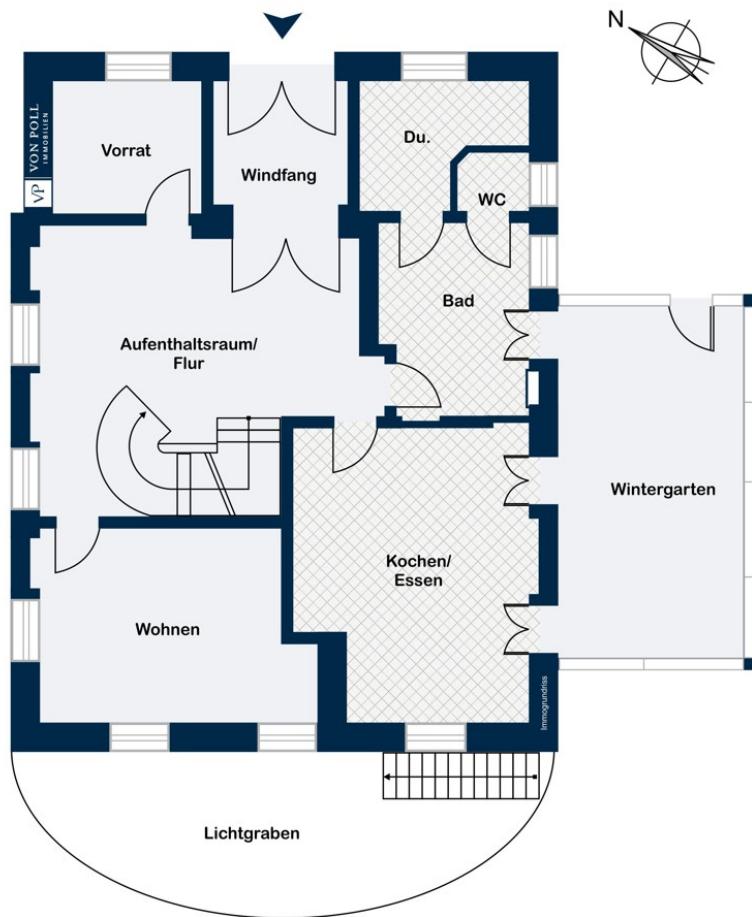


Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## A first impression

La Dolce Vita on the picturesque Alz River: Are you longing for an exceptional property with numerous amenities and extraordinary character? Then you've come to the right place! Nestled in a wonderfully idyllic setting amidst lush greenery, this Tuscan-style villa, built in 1994, offers approximately 255 m<sup>2</sup> of living space on a park-like plot of over 2,600 m<sup>2</sup>. This impressive country estate is reached via a chestnut-tree-lined avenue, and even the entrance through the magnificent gate hints at the treasures to come. The multifaceted property, with its authentic architecture, distinctive furnishings, and exclusive grounds, captivates from the very first glance. Whether you unwind on the vine-covered terrace, bordered by granite columns, enjoy the tranquility of the two ponds with the century-old granary at their center while sipping a glass of wine, spend the evening with friends and family around the large, romantic fire pit, or simply let your thoughts wander while gazing at the crystal-clear Alz River – all this and much more awaits you here. In addition to the sheltered southwest-facing terrace with its beautiful sunshade and hot-water shower, the original builder constructed an elegant pool, currently serving a somewhat unconventional purpose and awaiting renovation. If you're now craving "more," you can enjoy private access to the nearby Alz River with its lovely gravel banks. There, splashing around in the crystal-clear water amidst nature is pure bliss. This villa estate, with its Mediterranean character, was meticulously planned both inside and out. This exceptionally comfortable property even offers potential for expansion, for example in the villa's attic or in the attic of the functional 1970s outbuilding, which provides more than just garage space. A small selection of the house's magnificent features and exquisite handcrafted details includes artistic window and door elements, imposing granite door frames, custom-made ceiling panels crafted by a master carpenter, elaborate flooring, wood inlays, custom-built units, and, of course, the inviting kitchen with a tiled stove, wood-fired oven, and cozy corner bench. The heated, marble-floored conservatory, overlooking the enchanting garden, also offers a high level of comfort. The upper floor is equally impressive. Here, you'll be enveloped by the wonderful aroma of Swiss pine, which is used throughout the entire floor, creating a spa-like atmosphere. This feeling of well-being is further enhanced in the luxurious master bathroom, equipped with a whirlpool bathtub, steam shower, and infrared sauna. Enjoy the view from the large windows overlooking your own property and the Alz River. The upper floor's oasis of well-being is air-conditioned and, in addition to several balconies, offers a huge roof terrace with breathtaking views. Every corner of this villa impresses with its individual sophistication, including the basement, which boasts many more beautiful details, such as the elaborate cross vault and the large light well with access to the garden, offering ample space for personal expression. If you value exclusive and luxurious details and



VON POLL  
REAL ESTATE

desire exceptional and stately living, we would be delighted to introduce you to this dream villa! To begin, please submit a written inquiry (via real estate portal, website, or email) including your complete contact information. We look forward to hearing from you!

**Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz**

## Details of amenities

Link zum 360° Rundgang (virtuelle Besichtigungstour):

<https://tour.ogulo.com/rQLg>

**Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz**

## All about the location

Wald an der Alz ist ein Gemeindeteil der Gemeinde Garching an der Alz im oberbayerischen Landkreis Altötting. Der Ortsteil liegt im landschaftlich reizvollen Alztal, 30 km nördlich des Chiemsees und 20 km nördlich des Waginger Sees an der B 299. Etwa 8.700 Menschen leben in der Gemeinde. Zu den Sehenswürdigkeiten in Wald an der Alz zählen sicherlich das Schloss, die Schlosskapelle St. Erasmus sowie das kurfürstliche Bräuhaus. Das Dorf verfügt über eine eigene Grundschule sowie einen Kindergarten. 1997 wurde der Dorfplatz im Zentrum mit Pavillon, Brunnen, Gedenkstein und Ruhebänken neu gestaltet. In Garching gibt es ein schön gelegenes Sportzentrum mit vielfältigem Vereinsleben, mit Fußballplatz, Tennisanlage und beheiztem Schwimmbad. In der Umgebung gibt es ein breites Netz an Wander- und Radwegen. Das Landschaftsbild besteht aus vielen Wiesen, Feldern, Wald und der schönen Alz, die ein Abfluss des Chiemsees ist. Die Nahversorgung ist hier besonders gut aufgestellt, neben vielen Supermärkten gibt es auch einen Baumarkt im Gewerbegebiet am Ortsrand und in naher Umgebung einige sehr gute Hofläden. Außerdem befindet sich unweit von Garching das bekannte bayerische Hotel „Raspl's Traumschmiede“ mit überaus guter Küche.

Die B 299, die Nähe zur A94 sowie der Bahnhof von Garching an der Alz, der im Stundentakt befahren wird, sorgen für eine gute Verkehrsanbindung. Eine bewegte Geschichte, eine reizvolle Landschaft und eine anhaltende Weiterentwicklung der Lebensqualität - so präsentiert sich die Gemeinde Garching an der Alz als ein wichtiger Eckpfeiler im Südwesten des Landkreises Altötting. Der Landkreis Altötting - das A und Ö in Bayern - liegt zentral zwischen München, Passau und Salzburg und beheimatet den bedeutendsten Wallfahrtsort Bayerns und die längste Burg der Welt. Die Hightech-Region mit weltweit anerkanntem technischem Know-how ist ein Aushängeschild für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Bayerns.

Einige Entfernungen im Überblick:

Altötting: 13 km

Autobahnanschluss A94: 15 km

Mühldorf a. Inn: 20 km

Burghausen: 20 km

Waginger See: 25 km

Chiemsee: 29 km

Rosenheim: 60 km

Salzburg: 60 km

München: 95 km

**Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 22338006-04 - 84518 Garching an der Alz / Wald an der Alz

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dany-Alexander Kessler

---

Katharinenplatz 8, 84453 Mühldorf am Inn

Tel.: +49 8631 - 99 00 290

E-Mail: [muehldorf@von-poll.com](mailto:muehldorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)